

Số: 12 /KL-TTR

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 02 năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án đầu tư Hạ tầng khu dân cư và trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng (nay thuộc phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên)

Thực hiện Quyết định số 25/QĐ-TTR ngày 21/01/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh Thái Nguyên về việc thanh tra dự án khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh, trong đó có dự án đầu tư Hạ tầng Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên (nay là phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên) do Công ty Cổ phần Dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu là Nhà đầu tư.

Từ ngày 27/01/2026 đến ngày 22/02/2026, Thanh tra tỉnh đã tiến hành kiểm tra thông tin hồ sơ, tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Anh Thu (Nhà đầu tư); Sở Tài chính; Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực III và UBND phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 24/02/2026 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh Kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Dự án đầu tư Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu, địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên vào tháng 11 năm 2010 với diện tích đất để thực hiện dự án là 2,6 ha, tổng mức đầu tư là 46.156.505.115 đồng, tiến độ thực hiện: Khởi công xây dựng Quý I/2012, hoàn thành đi vào hoạt động trong năm 2014.

2. Khó khăn, vướng mắc của dự án:

2.1. Chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Dự án đã hết tiến độ, song còn có diện tích đất trong phạm vi ranh giới dự án chưa được thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2.2. Nhà đầu tư đã ứng tiền để cơ quan nhà nước thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện nghĩa vụ tài chính và thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích đất được giao, song chưa hoàn thành theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được phê duyệt. Hiện nay dự án vướng mắc về pháp lý để giao đất cho Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện. Nguyên nhân: Việc chấp thuận nhà đầu tư dự án không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là chưa đúng quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện.



3. Thanh tra tình tiến hành thanh tra, đánh giá, nhận xét Dự án từ thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư đến tháng 01/2026, trên cơ sở hồ sơ, tài liệu được đối tượng thanh tra cung cấp theo nội dung thanh tra được phê duyệt trong Kế hoạch tiến hành thanh tra; không tiến hành thanh tra đối với công tác kiểm đếm, phê duyệt, chi trả bồi thường, hỗ trợ tái định cư thực hiện Dự án; không kiểm tra thực tế khối lượng, chất lượng các hạng mục công trình của Dự án.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Về đầu tư

(1) Hồ sơ đề nghị chấp thuận Dự án: Theo đề nghị của Thường trực Ban Chỉ đạo Một cửa Liên thông tỉnh tại Văn bản số 1541/SKHĐT-VPLT ngày 11/11/2010, (trên cơ sở ý kiến thống nhất của các Sở và UBND huyện Phổ Yên)¹, UBND tỉnh có Văn bản số 1967/UBND-TH ngày 16/11/2010 về việc đồng ý chủ trương cho Công ty Cổ phần Dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu được tiến hành nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư Hạ tầng Khu dân cư và Trung tâm Hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên.

(2) Cấp Giấy chứng nhận đầu tư: Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 131/TTr-SKHĐT ngày 21/02/2012, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000010 ngày 01/3/2012 cho Công ty Cổ phần Dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu được thực hiện dự án với mục tiêu xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị Khu I và Khu III trong dự án Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên với diện tích đất để thực hiện dự án là 2,6 ha, tổng mức đầu tư là 46.156.505.115 đồng, tiến độ thực hiện dự án: khởi công xây dựng Quý I/2012, hoàn thành đi vào hoạt động trong năm 2014.

2. Về quy hoạch, xây dựng

2.1. Lập, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 507/TTr-SXD ngày 20/6/2011, UBND tỉnh Thái Nguyên có Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 21/6/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư và Trung tâm Hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên, trong đó có những nội dung chính như sau:

- Tổng diện tích quy hoạch là: 51.056 m² được phân làm 02 khu
- Khu số 1 (phía Tây đường Quốc lộ 3) có diện tích là 26.260 m²
- Khu số 2 (phía Đông đường Quốc lộ 3) có diện tích là 24.796 m²

¹ Ý kiến thống nhất của các Sở: Tài nguyên và môi trường; Xây dựng và UBND huyện Phổ Yên tại cuộc họp Ban chỉ đạo Một cửa liên thông tỉnh ngày 28/10/2010 và ý kiến bằng các Văn bản số: 2282/STNMT-QHKT ngày 02/11/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường; 1009/SXD-KTQH ngày 02/11/2010 của Sở Xây dựng; 846/UBND-VP ngày 22/10/2010 của UBND huyện Phổ Yên về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ phường Ba Hàng.

Quy mô dân số là 1.000 người.

Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt như sau:

| Stt | Ký hiệu | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ % |
|-----------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|
| | Tổng diện tích đất quy hoạch | | 51.056 | |
| I | Khu số 1 (phía Tây QL3) | | 26.260 | 100 |
| 1 | CQ01 | Đất cơ quan | 2.577 | 9,8 |
| 2 | CC01 | Đất công cộng | 302 | 1,2 |
| 3 | | Đất ở | 12.589,2 | 47,9 |
| a | LK1-LK7 | Đất ở (liên kế) | 10.148 | 38,6 |
| b | BT1 | Đất ở (biệt thự) | 2.441,2 | 9,3 |
| 4 | CX1 | Đất cây xanh | 892,4 | 3,4 |
| 5 | HTKT | Đất hạ tầng kỹ thuật | 55,2 | 0,2 |
| 6 | GT | Đất giao thông | 8.844,2 | 37,5 |
| II | Khu số 2 (phía Đông QL3) | | 24.796 | 100 |
| 7 | BT1-BT4 | Đất ở (biệt thự) | 12.469,5 | 50,3 |
| 8 | CX1-CX3 | Đất cây xanh | 761,9 | 3,1 |
| 9 | GT | Đất giao thông | 11.564,6 | 46,6 |

- Quá trình triển khai, thực hiện dự án được điều chỉnh quy hoạch 04 lần², chi tiết cơ cấu sử dụng đất các lần điều chỉnh như sau: (có Phụ biểu kèm theo)

2.2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

2.2.1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

(1) Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1768/SKHĐT-KTGT ngày 21/11/2011, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 3002/QĐ-UBND ngày 29/11/2011 phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên với các nội dung chính sau:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu
- Diện tích đất dự án: 4,9 ha (trong đó khu vực 1 là 2,6 ha, khu vực 2 là 2,3 ha).
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu đô thị đáp ứng được yêu cầu phát triển của thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên để sớm đưa thị trấn Ba Hàng trở thành khu đô thị loại IV.
- Tổng mức đầu tư: 81,116 tỷ đồng (khu 1: 50,773 tỷ đồng; khu 2: 30,343 tỷ đồng)
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Nhà đầu tư, vốn vay thương mại và vốn huy động hợp pháp khác.

² (1) Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên; (2) Quyết định số 8089/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND thị xã Phổ Yên; (3) Quyết định số 10734/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của UBND thị xã Phổ Yên; (4) Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Phổ Yên.



- Thời gian thực hiện: Năm 2011-2012

(2) Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1685/SKHĐT-GTXD ngày 01/12/2013, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2638/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 (thay thế Quyết định số 3002/QĐ-UBND ngày 29/11/2011), do lập lại dự toán Khu I và bổ sung Khu III, với các nội dung chính sau:

- Diện tích sử dụng đất là: 51.056 m² (khu 1 là 26.260m²; khu 2 là 24.796 m²).
- Tổng mức đầu tư: 76.215.799.872 đồng (khu 1: 43.645.333.531 đồng; khu 2: 32.570.366.341 đồng)

- Thời gian thực hiện: Năm 2012-2015

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Nhà đầu tư và nguồn vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác và được bù trừ bằng tiền thu cấp quyền sử dụng đất.

(3) Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1685/SKHĐT-GTXD ngày 01/12/2013 và đề nghị của Công ty Cổ phần dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu tại Tờ trình số 236/TTr-AT ngày 13/12/2013, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 (thay thế Quyết định số 2638/QĐ-UBND ngày 05/12/2013), do đính chính, bổ sung nội dung về hệ thống điện (điểm đầu, điểm cuối đường dây); hệ thống cấp nước (điểm đầu, điểm cuối đường ống cấp nước, các điểm có trụ cứu hỏa) tại Khu số 2.

2.2.2. Thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 715/TTr-SKHĐT ngày 04/4/2019; Văn bản số 2609/SKHĐT-ĐTĐ ngày 04/10/2019; Văn bản số 470/CV-AT ngày 03/12/2019 của Công ty Cổ phần dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu và Thông báo số 2824-TB/TU ngày 02/12/2019 của Thường trực Tỉnh ủy, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên, với nội dung: Điều chỉnh thời gian thực hiện dự án đến Quý II/2022.

2.3. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán

Theo Thông báo tại Văn bản số 1024/SXD-HTKT ngày 31/10/2011 về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (do Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng Thái Nguyên lập) và kết quả giám định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán tại Văn bản số 1151/SXD-HTKT ngày 27/12/2013 của Sở Xây dựng: Tổng dự toán chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án là: 28.348.797.393 đồng, trong đó:

- Chi phí xây dựng: 25.122.638.676 đồng;
- Chi phí quản lý dự án: 403.982.415 đồng;
- Chi phí tư vấn: 1.244.672.381 đồng;
- Chi phí khác, dự phòng: 1.577.503.921 đồng.

Nhà đầu tư không cung cấp được Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình.

2.4. Về cấp phép xây dựng: Các hạng mục thi công nội bộ dự án được miễn cấp Giấy phép xây dựng; Hạng mục đầu nối đường giao thông được Sở Giao thông vận tải chấp thuận tại Văn bản số 1189/ATGT-QLGT ngày 21/10/2013.

2.5. Thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Nhà đầu tư

Theo hồ sơ, tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp:

- Công ty Cổ phần dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu tự thực hiện thi công các hạng mục: Nền, mặt đường; cống thoát nước; hào kỹ thuật; cống bản; cấp điện; cấp nước; vỉa hè; trồng cây xanh từ năm 2014 đến năm 2016. Giá trị hoàn thành, nghiệm thu thanh toán là 12.563.146.352 đồng.

- Hạng mục trải thảm bê tông nhựa mặt đường do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại 568 (địa chỉ: Yên Hòa, Hoàng Tiến, Yên Phong, Bắc Ninh) thực hiện từ ngày 01/10/2016 đến ngày 01/11/2016, giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 3.621.219.600 đồng, giá trị hoàn thành nghiệm thu, thanh toán là 3.119.359.092 đồng, thuế giá trị gia tăng là 311.935.909 đồng.

Hồ sơ quản lý chất lượng gồm có: Biên bản xác định vị trí lấy đất san nền, biên bản xác định vị trí đổ thải; kết quả thí nghiệm vật liệu tại phòng thí nghiệm chuyên dụng và tại hiện trường; biên bản kiểm tra điều kiện an toàn của máy móc, thiết bị thi công, phiếu yêu cầu, biên bản nghiệm thu vật liệu, nghiệm thu hạng mục công việc, nhật ký thi công, bản vẽ hoàn công, hồ sơ thanh toán hạng mục thuê nhà thầu thi công. Tuy nhiên, đối với hạng mục trải thảm bê tông nhựa mặt đường do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại 568 thực hiện, Công ty không cung cấp được hồ sơ năng lực thi công theo quy định.

3. Về môi trường: UBND huyện Phở Yên có Thông báo số 83/UBND-TNMT ngày 17/11/2011 về việc chấp nhận đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường của Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và Trung tâm Hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phở Yên.

4. Về đất đai

4.1. Thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất

(1) Thu hồi đất: Diện tích đất phải thu hồi, bồi thường theo Bản đồ trích đo địa chính (trích đo từ tờ Bản đồ địa chính số 6, 8, 10) phục vụ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án được Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Thủ Đô xác lập tháng 11/2010, được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 26/12/2010 (Khu số 1); Bản đồ trích đo địa chính phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng dự án được Công ty TNHH Đo đạc và Bản đồ Thái Đô xác lập tháng 8/2013, được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 18/6/2020, Công ty cổ phần Đo vẽ Bản đồ Thái An đo đạc, chỉnh lý tháng 5/2020, được Sở Tài nguyên



và Môi trường phê duyệt ngày 18/6/2020. Diện tích phải thu hồi: 47.892 m² (Khu số 1 là 26.260 m², Khu số 2 là 21.632 m²). Số hộ dân bị ảnh hưởng khi thu hồi đất là 138 hộ và 03 tổ chức (HTX Yên Ninh, HTX Đại Phong và UBND thị trấn Ba Hàng).

Từ ngày 19/01/2011 đến ngày 16/5/2022, UBND tỉnh Thái Nguyên, UBND huyện Phổ Yên (trước đây) ban hành 121 quyết định thu hồi đất đối với 03 tổ chức và 118 hộ gia đình với tổng diện tích đất thu hồi là 43.044,8 m² (trong ranh là 43.035,8 m², ngoài ranh là 09 m²).

Diện tích đất chưa thu hồi là 4.847,2 m².

(2) Bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: Nhà đầu tư ký Hợp đồng số 02/2010/HĐ-KT ngày 16/12/2010 với Ban Bồi thường GPMB và QLDA huyện Phổ Yên để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án.

Từ ngày 21/01/2011 đến ngày 19/5/2022, UBND huyện Phổ Yên (trước đây) ban hành 34 quyết định phê duyệt phương án bồi thường với tổng số tiền là 20.107.464.157 đồng (trong đó: Chi phí bồi thường là 18.703.386.654 đồng; chi phí tổ chức thực hiện là 374.067.733 đồng; chi phí dự phòng là 1.030.009.770 đồng).

Nhà đầu tư đã ứng tiền cho Ban Bồi thường GPMB và QLDA huyện Phổ Yên với số tiền là 16.267.233.272 đồng (Khu số 1 là 6.440.427.116 đồng; Khu số 2 là 9.826.806.156 đồng).

Số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đã chi trả cho các cá nhân và tổ chức là 14.918.727.154 đồng (Khu số 1 là 6.157.850.146 đồng; Khu số 2 là 8.761.147.008 đồng), tương ứng với diện tích đất là 41.485,9 m². Chi ngoài phương án đã được phê duyệt số tiền 291.094.376 đồng (trong đó: Chi bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng số tiền là 286.132.100 đồng, kinh phí tổ chức thực hiện số tiền là: 4.962.276 đồng).

Số tiền các hộ dân bị thu hồi đất chưa nhận là 4.070.769.850 đồng, tương ứng với diện tích đất là 1.549,9 m², lý do: một số hộ dân yêu cầu được cắm đất ở tái định cư tại chỗ.

(3) Giao đất: UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành 04 quyết định³ giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng với diện tích là 31.920,1 m².

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành giao đất cho Nhà đầu tư tại thực địa (03 biên bản)⁴ với diện tích là 30.566,4 m².

³ Các giao đất cho Công ty Cổ phần dịch vụ XNK Anh Thu để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và Trung tâm Hành chính – Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên gồm: Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/9/2012; Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 (đợt 2); Quyết định số 1364/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 (đợt 3); Quyết định số 3932/QĐ-UBND ngày 09/12/2020 (đợt 4).

⁴ Biên bản giao đất tại thực địa ngày 04/5/2013 (giao: 20.794,7 m²); Biên bản giao đất ngày 16/5/2014 (giao 1.597,9 m²); Biên bản giao đất ngày 28/6/2016 (giao 4.497,9 m²); Biên bản giao đất ngày 18/12/2020 (giao 3.675,9 m²).

Diện tích đất chưa giao cho Nhà đầu tư là 1.353,7 m² (do chưa giải phóng được mặt bằng).

4.2. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đất

(1) *Tiền bảo vệ đất trồng lúa*: Theo báo cáo của Nhà đầu tư, diện tích đất thu hồi là đất LUK nên không phải thực hiện tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Tuy nhiên qua kiểm tra hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và đối chiếu với trích lục Bản đồ phục vụ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (Khu số 2) diện tích đất chuyên trồng lúa (LUC) thuộc diện phải bảo vệ, phát triển là 1.834,9 m² (chưa thực hiện nộp tiền).

(2) *Tiền ký quỹ*: Nhà đầu tư được hoãn việc thực hiện ký quỹ dự án theo Văn bản số 2350/SKHĐT-ĐKKD ngày 28/9/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, lý do: Nhà đầu tư đã thực hiện ứng tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng số tiền lớn hơn số tiền phải thực hiện ký quỹ theo quy định tại điểm b, khoản 3 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ⁵. Do vậy Nhà đầu tư được hoãn việc thực hiện ký quỹ dự án theo quy định tại khoản 7 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ⁶.

(3) Xác định nghĩa vụ tài chính đất

- Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 1195/TTr-STC ngày 23/7/2012, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 03/8/2012 phê duyệt giá đất ở để giao đất cho Nhà đầu tư có thu tiền sử dụng đất và giá đất kinh doanh tại Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên.

- Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3236/TTr-STC ngày 30/12/2013, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số tiền sử dụng đất (Khu số 1) là 36.090.784.000 đồng; được đối trừ vào tiền sử dụng đất là 33.828.898.337 đồng, số tiền sử dụng đất còn phải nộp là 2.261.885.663 đồng (làm tròn 2.261.900.000 đồng).

- Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 340/TTr-STC ngày 01/02/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 22/02/2016, số tiền (Khu 1) được đối trừ bổ sung vào tiền sử dụng đất (do bổ sung thêm chi phí giải phóng mặt bằng - hạng mục di chuyển đường điện) là 763.611.000 đồng; số tiền sử dụng đất còn phải nộp là 2.261.900.000 - 763.611.000 = 1.498.289.000 đồng.

- Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3476/TTr-STC ngày 06/9/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3285/QĐ-UBND ngày 09/10/2019, phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung là 1.501.630.819 đồng

⁵ Điểm b, khoản 3 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP: Nhà đầu tư phải thực hiện ký quỹ đảm bảo việc thực hiện dự án đầu tư số tiền bằng 3% tổng mức đầu tư Dự án.

⁶ Khoản 7 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP: Nhà đầu tư đã tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng, tái định cư được hoãn thực hiện nghĩa vụ ký quỹ ứng với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng.

(thực hiện theo Công văn số 559/KTNN ngày 02/11/2018 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực X về việc báo cáo Kiểm toán Ngân sách địa phương năm 2017, công tác mua sắm, quản lý, sử dụng thuốc, vật tư, trang thiết bị y tế và hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản ngành Y tế giai đoạn 2015-2017 tại tỉnh Thái Nguyên).

Tổng số tiền sử dụng đất Nhà đầu tư phải nộp là: 2.999.919.819 đồng.

(4) *Thực hiện nghĩa vụ tài chính*: Nhà đầu tư đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách với tổng số tiền là 3.001.630.819 đồng theo các Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế⁷

5. Hoạt động kinh doanh bất động sản, thực hiện nghĩa vụ thuế

Bộ Xây dựng và UBND tỉnh Thái Nguyên có Văn bản cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng của Dự án cho người dân tự xây nhà ở⁸.

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 03/8/2012 về việc phê duyệt giá đất để giao cho Nhà đầu tư (khu số 1) là 137 ô đất (12.612,8 m²), hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường⁹, UBND tỉnh ban hành 03 quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Nhà đầu tư¹⁰ với diện tích là 8.743,4 m² (94 lô đất ở).

5.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Từ ngày 22/5/2014 đến ngày 12/4/2022, Nhà đầu tư đã thực hiện ký 67 hợp đồng chuyển nhượng 89 lô đất, tương ứng với diện tích 8.243,4 m² đất cho người dân, giá trị chuyển nhượng là 28.448.000.000 đồng (trong đó thuế giá trị gia tăng là 986.153.691 đồng).

Qua kiểm tra thực địa, đã có 45 hộ dân xây nhà trên 49 lô đất đã được chuyển nhượng, trong đó có 02 hộ xây dựng nhà trên 02 lô đất, 01 hộ xây nhà trên 03 lô đất.

5.2. Thực hiện nghĩa vụ thuế

Theo số liệu do Nhà đầu tư báo cáo.

(1) Thuế giá trị gia tăng:

⁷ Các Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất: Số 13/TB-CCT ngày 08/02/2014; 13/TB-CCT ngày 18/6/2014; số 59/TB-CCT ngày 24/3/2015 và số 01/TB-CCTKV ngày 03/7/2020 của cơ quan Thuế.

⁸ Văn bản số 379/BXD-PTĐT ngày 28/02/2018 của Bộ Xây dựng về việc cho ý kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở; UBND tỉnh có Quyết định số 1627/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 về việc cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân xây nhà ở tại Khu dân cư và Trung tâm HC-KT-DV thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên.

⁹ Tờ trình số 118/TTr-STNMT ngày 08/4/2014; Tờ trình số 258/TTr-STNMT ngày 20/8/2015; Tờ trình số 276/TTr-STNMT ngày 29/5/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

¹⁰ Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 (1.754,4 m²); Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 07/9/2015 (4.224,6 m²); Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 (2.764,4 m²).

- Thuế giá trị gia tăng đầu vào đã kê khai từ ngày 22/06/2011 đến ngày 30/06/2021 số tiền là 1.096.175.624 đồng.

- Thuế giá trị gia tăng đầu ra đã kê khai cho hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 22/5/2014 đến ngày 12/4/2022 số tiền là 986.153.691 đồng.

Kết quả kiểm tra: Dự án chưa được xác định giá trị khu đất theo quy định của pháp luật, do vậy việc xác định giá tính thuế giá trị gia tăng của hoạt động kinh doanh bất động sản chưa được chính xác và đầy đủ theo quy định tại Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 (nay là Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024).

(2) Thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của dự án đã hạch toán và kê khai số tiền là 27.461.846.309 đồng.

- Tổng chi phí thực hiện dự án từ ngày 22/6/2011 đến ngày 30/6/2021 số tiền là 34.474.381.038 đồng, trong đó: Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là 15.470.177.752 đồng; Tiền sử dụng đất là 3.001.630.819 đồng; Chi phí xây dựng hạ tầng là 15.682.505.444 đồng; Chi phí khác (*tư vấn, thẩm định, thẩm tra, khảo sát...*) là 320.067.023 đồng.

- Đã kết chuyển giá vốn đến ngày 31/12/2025 số tiền là 21.103.818.857 đồng.

- Số liệu đang theo dõi trên tài khoản 154 - chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án đến ngày 31/12/2025 số tiền là 13.811.877.213 đồng.

Kết quả kiểm tra:

+ Một số khoản chi phí không liên quan đến hoạt động của Dự án số tiền là 836.314.376 đồng, gồm: Chi tiền mua đất san nền, thuế, phí tài nguyên liên quan sau ngày nghiệm thu (30/4/2014) số tiền là 515.220.000 đồng; chi tạm ứng tiền lập hồ sơ bồi thường số tiền là 30.000.000 đồng; chi tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và kinh phí tổ chức thực hiện ngoài phương án được phê duyệt số tiền là 291.094.376 đồng.

+ Do giá trị khu đất (tiền sử dụng đất phải nộp) của dự án chưa được xác định đúng, đủ, chính xác theo quy định, do vậy chưa đầy đủ dữ liệu để xác định lại thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản tại đơn vị.

III. KẾT LUẬN

1. Những kết quả đạt được

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên (nay là phường Phổ Yên), tỉnh Thái Nguyên phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác; đảm bảo việc phát triển đô thị bền vững, văn minh, hiện đại theo định hướng; Nhà đầu tư đã ứng trước kinh phí để cơ quan Nhà nước thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của



cơ quan Nhà nước; đã cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; góp phần tạo quỹ đất ở, tăng nguồn thu cho ngân sách, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

2. Tồn tại, hạn chế

2.1. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư: Lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá, đấu thầu (chỉ định Nhà đầu tư) không đúng quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2003¹¹.

Trách nhiệm thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư (trước đây); Sở Tài nguyên và Môi trường (trước đây); Sở Xây dựng và UBND huyện Phổ Yên (trước đây).

2.2. Việc chấp hành pháp luật về đất đai

- Trong thời gian thực hiện Dự án, UBND thị xã Phổ Yên chưa ban hành Quyết định thu hồi đất đối với diện tích 4.847,2 m² là không thực hiện đầy đủ trách nhiệm thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội theo quy định tại Điều 62, Điều 66 Luật Đất đai năm 2013¹².

Trách nhiệm thuộc về UBND thị xã Phổ Yên (trước đây); UBND phường Ba Hàng (trước đây) và Nhà đầu tư.

- Về xác định giá đất: Việc xác định tiền sử dụng đất và phê duyệt phương án tài chính dự án có khấu trừ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và lãi vay ngân hàng vào tiền sử dụng đất phải nộp là chưa phù hợp do tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ (chỉ áp dụng khấu trừ đối với tiền bồi thường và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường). Đến thời điểm thanh tra, dự án chưa được rà soát, xác định lại giá đất theo quy định.

Trách nhiệm thuộc về: Sở Tài chính (thời kỳ năm 2012); Sở Tài nguyên và Môi trường (thời kỳ năm 2012); Sở Xây dựng (thời kỳ năm 2012); Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên (thời kỳ năm 2012) và UBND huyện Phổ Yên (thời kỳ năm 2012).

2.3. Về môi trường, xây dựng

- *Về môi trường:* Nhà đầu tư không thực hiện quan trắc môi trường định kỳ theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt.

- *Về xây dựng:* Nhà đầu tư không cung cấp được Quyết định phê duyệt bản vẽ thi công và dự toán công trình; không cung cấp được hồ sơ năng lực của nhà

¹¹ Điều 58 Luật Đất đai 2003: “Khoản 1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;...”

¹² Điều 62 Luật Đất đai 2013: “Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau:...(3) Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:...c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ...”

Điều 66 Luật Đất đai 2013: Thẩm quyền thu hồi đất... “2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau: a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư...”

thầu thi công hạng mục trải thảm bê tông nhựa đường theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 112 Luật Xây dựng năm 2014¹³.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư

- Có 02 trường hợp nhà ở riêng lẻ xây dựng trên 02 lô đất ở liền kề và 01 trường hợp xây dựng trên 03 lô đất ở liền kề (tại Khu số 1) là không đúng với kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch được duyệt.

Trách nhiệm thuộc về UBND phường Ba Hàng (trước đây), UBND thành phố Phổ Yên (trước đây) và Nhà đầu tư.

2.4. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất: Nhà đầu tư chưa thực hiện nộp tiền để bảo vệ, phát triển đối với diện tích đất chuyên trồng lúa (LUC) là 1.834,9 m² theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ¹⁴.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư, UBND huyện Phổ Yên (trước đây).

2.5. Về hạch toán chi phí: Công ty hạch toán một số chi phí không liên quan tới hoạt động của Dự án gồm: Chi tiền mua đất san nền, thuế, phí tài nguyên liên quan sau ngày nghiệm thu; chi tạm ứng tiền lập hồ sơ bồi thường; chi tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và kinh phí tổ chức thực hiện ngoài phương án được phê duyệt.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Kiến nghị UBND tỉnh

1.1. Báo cáo cơ quan có thẩm quyền cho phép áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội vì dự án đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện: phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, thực hiện theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Nhà đầu tư đã ứng tiền công tác giải phóng mặt bằng, cơ bản hoàn thành dự án đầu tư xây dựng và thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất được UBND tỉnh xác định (Thanh tra tỉnh đã phối hợp với Sở Tài chính cập nhật trên Hệ thống cơ sở dữ liệu 751).

¹³ Điểm a, khoản 2 Điều 112: Quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư trong việc thi công xây dựng công trình:....2. Chủ đầu tư có nghĩa vụ sau: a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng phù hợp loại, cấp công trình và công việc thi công xây dựng.

¹⁴ Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 42/2012/NĐ-CP: “Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này, phải có phương án thực hiện khai hoang, phục hóa, cải tạo đất lúa khác thành đất chuyên trồng lúa nước được cấp có thẩm quyền phê duyệt, để bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất tại địa phương; hoặc nộp kinh phí để tổ chức thực hiện phương án nêu trên tại địa phương khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn”.

Điều 5. Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp: 1. Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải thực hiện các quy định về pháp luật về đất đai và phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.



1.2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan chức năng và UBND phường Phổ Yên rà soát hồ sơ đầu tư dự án, hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, tiêu chuẩn, quy chuẩn, môi trường theo quy định.

1.3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng và UBND phường Phổ Yên rà soát hồ sơ giao đất và diện tích thực tế đã giao cho Nhà đầu tư thực hiện dự án; xác định lại giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định.

1.4. Giao UBND phường Phổ Yên:

- Kiểm tra, xử lý đối với các công trình nhà ở tại Dự án chưa phù hợp với kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch.

- Rà soát khả năng thu hồi đất và đề xuất biện pháp xử lý đối với phần diện tích đất chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng trong ranh giới dự án; rà soát việc quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đã bồi thường song chưa được giao cho nhà đầu tư.

- Rà soát việc thực hiện nghĩa vụ khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước tại dự án để xử lý theo quy định.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Nhà đầu tư thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng và quyết toán chi phí bồi thường theo quy định để đảm bảo thực hiện, hoàn thành Dự án, không gây thất thoát ngân sách.

1.5. Giao Thuế tỉnh Thái Nguyên kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước của Công ty Cổ phần dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu tại Dự án để phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro về thuế.

2. Đối với Công ty cổ phần dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu

2.1. Chấp hành đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc thực hiện Dự án theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

2.2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép về chủ trương tiếp tục được sử dụng đất để thực hiện dự án, Nhà đầu tư phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường để hoàn thành dự án; thực hiện các biện pháp về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng theo quy định; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đất và kê khai đúng, chính xác thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Dự án đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm (thực hiện giảm trừ chi phí đang theo dõi dở dang đối với các nội dung chi không liên quan tới thực hiện Dự án số tiền là 836.314.376 đồng, nhằm tránh xác định giá vốn không đúng quy định khi phát sinh thu nhập chịu thuế).

3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, UBND phường Phổ Yên rà soát, tổ chức kiểm điểm các tổ chức, cá nhân để xảy ra những tồn tại, hạn chế, vi phạm được nêu trong kết luận thanh tra hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền tổ chức kiểm điểm theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với một số dự án có khó khăn, vướng mắc tại tỉnh Thái Nguyên - Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư và Trung tâm hành chính - Kinh tế - Dịch vụ thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên (nay là phường Phổ Yên), tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Ủy ban nhân dân tỉnh (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ủy ban Kiểm tra tỉnh ủy (báo cáo);
- Các Sở: Tài chính; Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuê tỉnh Thái Nguyên;
- UBND phường Phổ Yên;
- Chánh Thanh tra tỉnh, các Phó CTTt tỉnh;
- Công ty CP dịch vụ xuất nhập khẩu Anh Thu;
- Các phòng Thanh tra tỉnh: NV1; TH; VP; NV4;
- Lưu: VT; HSĐTT.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Cao Minh Luận





1900
1901
1902

